



PONUKA NOVOSTAVIEB V BRATISLAVE JE REKORDNE NÍZKA

Trh s novostavbami v Bratislave sa ku koncu roku 2018 vyznačoval pokračujúcim trendom výpredaja bytov, pričom nových bytov pribudlo len minimum. Nedostatok bytov v hlavnom meste sa teda prehĺbil, čoho výsledkom bolo ďalšie zvýšenie priemernej ceny bytov. Normálny rastový vývoj trhu z rokov 2015-2017 sa tak postupne vytráca a nahrádza ho scenár, ktorý môže spôsobiť výrazné cenové výkyvy na trhu. Hlavným dôvodom takéhoto vývoja je nedostatočná ponuka bytov na trhu.

Ponuka novostavieb v Bratislave sa ku koncu roka 2018 dostala na najnižšiu úroveň od rokov 2002-2005, kedy sa tento trh začal na Slovensku rozvíjať. Počet voľných bytov klesol na 2873, čo je dôsledkom minimálneho prírastku nových developerských projektov. Vo 4. štvrtroku 2018 do ponuky pribudlo len necelých 250 bytov prostredníctvom nového projektu Guthaus a ďalšej etapy projektu Urban Residence. Priemerný počet voľných bytov na projekt klesol na 26,5 zatiaľ čo v rokoch 2016-2017 dosahoval priemer okolo 40 bytov. Ponuku spolu tvorilo 105 projektov, pričom polovici z nich ostalo už len menej ako 15 voľných bytov (najmä

pri veľkých projektoch sa väčšinou jednalo o byty s horšou dispozíciou alebo o luxusné byty). Medzi veľké projekty nad 100 voľných bytov sa zaradili len projekty Slnčnice, BORY home, Guthaus a Kesselbauer, pričom Guthaus a Kesselbauer s cenami okolo 3200-3500 eur/m² s DPH predstavujú skôr cenovo menej dostupnú kategóriu bývania. Medzi projekty s ponukou viac než 50 bytov v širšie dostupnejšej kategórii 2300-2900 eur/m² s DPH môžeme radiť už len Slnčnice, BORY home, Amber, Cubicon Gardens, Nuppu, Discovery Residence a Rínok Rača.

- Počet voľných bytov ku koncu roka 2018 klesol pod hranicu 3 tisíc
- Priemerná cena voľných novostavieb v Bratislave vzrástla na 2 907 EUR/m²
- Absolútna cena bytov medziročne vzrástla o viac ako 14 %, dôvodom je aj rastúca výmera bytov
- Za posledné 3 mesiace v roku 2018 sa predalo v Bratislave "len" 761 bytov
- Aktuálna ponuka bytov sa znížila na menej ako ročnú zásobu čo je podobná situácia ako v Prahe

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	440	70,60	3 457,11 €	210 441,58 €
BA II	630	71,58	2 795,16 €	207 728,92 €
BA III	545	69,34	3 272,91 €	209 865,02 €
BA IV	799	66,00	2 480,79 €	157 677,41 €
BA V	369	70,72	2 656,78 €	190 170,95 €
Celkový súčet	2783	69,27	2 907,57 €	192 837,68 €

Priemerná jednotková cena voľných novostavieb v Bratislave dosiahla ku koncu roka 2018 až 2907 eur/m² s DPH. Oproti 3. štvrťroku tak došlo k skokovitému nárastu o 5,5% a medziročne toto číslo predstavuje až 11,5%. Hrozivo vyzerajúci nárast je v skutočnosti zdražovaním bytov spôsobený len čiastočne a hlavnou príčinou je výpredaj lacných bytov a vstup nových projektov vo vyšších cenových kategóriách. V 4. štvrťroku do ponuky vstúpili ako nové projekty Guthaus a tretia etapa Urban Residence. Priemerná jednotková cena týchto bytov predstavovala 3600 eur/m² s DPH. Zároveň sa počas 4. štvrťroku z ponuky vypredalo rovnaké množstvo lacnejších bytov s priemernou cenou 2300 eur/m² s DPH.

Z hľadiska okresov sme zaznamenali medziročný rast najmä na strane BA V (11,9%) a na strane okresu BA III (12,7%). V Petržalke bol medziročný rast cien spôsobený najmä rastom cien bytov v projekte Slnecnice, ktorý tu dlhodobo tvorí väčšinu ponuky. V okrese BA III sa jednalo o príchod spomínaných nových projektov. Oba projekty do ponuky vstúpili s relatívne vysokými cenami, čo developerom umožnila nízka konkurencia vo forme rekordne nízkeho počtu voľných bytov v tomto okrese.

Rast absolútnej ceny bytov bol ešte prudší – medziročne dosiahol až 14,7%. Priemerný byt v ponuke tak dosiahol cenu takmer 193 tisíc eur. Nárast bol jednak spôsobený rastom priemernej jednotkovej ceny ale aj rastom priemernej rozlohy voľných bytov. Ta sa zvýšila až na 69,27 m², čo medziročne predstavuje nárast o 4,9%. Trend rastu rozlohy tak kontinuálne pokračuje od roku 2016, keď priemerne veľký byt v ponuke v Bratislave dosahoval rozlohu 63-64 m². K rastu rozlohy dochádza aj napriek tomu, že do ponuky pribúdajú podstatne menšie nové byty. Dôvodom je kontinuálny výpredaj menších bytov s nižšou absolútnou cenou.

Počet predaných novostavieb v Bratislave počas posledných 3 mesiacov roku 2018 dosiahol 761 bytov. Jedná sa tak o rekordne nízky predaj od roku 2014

a o 30-50% nižšie číslo ako v rokoch 2015-2017. Najviac bytov sa predalo v okrese BA V (224 bytov), a to aj napriek tomu, že tu ponuka bola ku koncu štvrťroka najnižšia. 80% predaných bytov v Petržalke predstavoval projekt Slnecnice. Jedná sa tak o ukázkový prípad toho, že dopyt po bytoch v kategórii Slnecnic (cenovo dostupné bývanie okolo 2500 eur/m² s DPH, menšie byty s rozlohou okolo 50-55 m²) je stále mimoriadne silný. V okresoch BA II a BA IV sa predalo po 180-190 bytov. Aj v týchto okresoch ešte stále figurujú väčšie, cenovo dostupnejšie projekty typu BORY home, Discovery Residence, Nuppu alebo Cubicon Gardens, aj keď sa postupne vypredávajú. V okrese BA III sa predalo len 100 bytov, pričom tu zavážila skutočnosť, že priemerná cena voľných bytov sa vyšplhala až na 3272 eur/m² s DPH, čo pre veľkú časť dopytu už predstavuje neprístupné ceny. V Starom Meste sa predal najnižší počet bytov, čo je vzhľadom na charakter tohto okresu normálne (pokiaľ v ponuke nie je veľký projekt typu Sky Park alebo Panorama City).

Priemerná jednotková cena predaných bytov dosahovala 2722 eur/m² s DPH. Medziročne tak vzrástla o 7,5% a dostala sa na úroveň o takmer 200 eur/m² nižšiu ako cena voľných bytov. Jedná sa tak o najväčší rozdiel medzi cenou voľných a predaných bytov od roku 2012. Z hľadiska rozlohy tento rozdiel predstavuje 7 m² (62,84 m² ako priemer pri predaných bytoch) a z hľadiska absolútnej ceny 20 tisíc eur (172 tisíc eur ako priemer pri voľných bytoch).

Prehľbujúce sa rozdiely medzi voľnými a predanými bytmi vytvárajú obraz o stave realitného trhu. Ponuka drahších bytov s lepšou lokalitou a dispozíciami sa udržiava na úrovni, ktorá je pre dopyt po tejto kategórii zatiaľ dostatočná. V prípade lacnejších bytov (jednotkovo a aj absolútne) je však čoraz evidentnejší nedostatok takýchto bytov. Chýbajú veľké projekty (v kategórii Slnecnic), ktoré dokážu uspokojiť dopyt po bývaní podstatne širšej vrstve kúpyschopného dopytu. Dopyt po bývaní v Bratislave je vysoký a stav hospodárstva je pre realitný trh priaznivý. Obmedzenie úverov

Tabuľka 2: Špecifika predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	126	33,56	2 688,57 €	94 628,75 €
2	310	50,55	2 797,69 €	139 822,43 €
3	242	76,15	2 598,65 €	198 370,69 €
4	78	110,06	2 879,16 €	310 707,87 €
5	5	181,89	3 283,29 €	429 684,00 €
Celkový súčet	761	62,84	2 722,27 €	172 625,76 €

na nehnuteľnosti síce mnohým kupujúcim zasadilo prekážku, no predikcie, že sa dopyt na trhu zastaví sa ne naplnili. Naopak ukázala sa kontinuálna vôľa kupovať byty, no nedostatok cenovo dostupného bývania tento dopyt obmedzuje.

Výsledným efektom takéhoto stavu na trhu najpravdepodobnejšie bude ďalší cenový rast. Zatiaľ čo pri drahších projektoch v lepších lokalitách a dispozíciách konkurencia ostala zachovaná, pri „komerčnejších“ projektoch, ktoré dokážu osloviť väčšiu časť obyvateľstva (najmä nižšou cenou) sa takmer úplne vytratila. Developeri, ktorí majú projekty tohto typu v príprave tak budú môcť zdvihnúť ceny, čo je v takejto situácii prirodzené správanie. Časť kúpyschopného dopytu vyššími cenami pravdepodobne odradia, no vzhľadom na nízku ponuku stále nájdu odbyt pre ponúkané byty. Takáto predikcia sa môže veľmi ľahko naplniť, proces vybavovania potrebných povolení pre výstavbu nových bytov je veľmi zdĺhavý (trvá niekoľko rokov) a avizované projekty, ktoré by do ponuky mali vstúpiť v blízkej dobe nedisponujú potrebným množstvom bytov aby nasýtili celý trh.

Katastrofické scenáre zatiaľ maľovať na stenu netreba a o bubline sa rozprávať nedá, no nedá sa ani poprieť, že by vývoj trhu v poslednej dobe nebol znepokojujúci.

Zásadným problémom je nízka zásoba nových bytov, pričom rovnakú situáciu zažíva od roku 2016 Praha. Cena novostavieb bola vtedy porovnateľná s Bratislavou no posledných 2 a pol roka Praha zažíva rovnaký nedostatok ponuky ako Bratislava posledného pol roka. Za týchto 2 a pol roka ceny predaných novostavieb v Prahe vzrástli až na 3550 eur/m² (očistené o kurzové zmeny) zatiaľ čo v Bratislave (aj napriek rastu) ceny predaných bytov dosahujú 2722 eur/m². Pokiaľ do ponuky nevstúpia nové projekty, ktoré zásobu bytov rozšíria a vytvoria dodatočnú konkurenciu tak je pravdepodobný ďalší rast cien bytov, pričom sa stále viac sa bude týkať aj okrajových lokalít Bratislavy. Výška cenového rastu v takejto situácii je ťažko odhadnuteľná, no je možné, že prekročí tempo rastu 10% medziročne.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

<http://www.bencont.sk/trhove-analyzy/reality/>

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

